



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

---

Katowice, dnia 16 grudnia 2013 r.

Poz. 7655

### UCHWAŁA NR XXVI/242/13 RADY GMINY OLSZTYN

z dnia 28 listopada 2013 r.

#### **w sprawie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego przy ulicy Strażackiej, w miejscowości Zrębice Pierwsze w gminie Olsztyn**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jt. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późniejszymi zmianami) oraz art. 3 ust. 1, art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 29, art. 34 ust. 1 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późniejszymi zmianami), w związku z Uchwałą Nr VII/57/11 Rady Gminy Olsztyn z dnia 28 czerwca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu,

#### **Rada Gminy Olsztyn uchwala, co następuje:**

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ulicy Strażackiej w miejscowości Zrębice Pierwsze w gminie Olsztyn, zwany dalej "planem", po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Olsztyn, którego zmianę przyjęto Uchwałą Nr XV/141/2012 Rady Gminy Olsztyn z dnia 28 czerwca 2012 roku.

**§ 2. 1.** Plan zawiera część tekstową, której treść stanowi niniejsza uchwała, i część graficzną w formie rysunku planu wykonanego w skali 1 : 1 000, będącego integralną częścią uchwały.

2. Rysunek planu stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie Rady Gminy Olsztyn o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

**§ 3. 1.** Granice obszaru objętego planem, zgodnie z Uchwałą Nr VII/57/11 Rady Gminy Olsztyn z dnia 28 czerwca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przedstawione zostały na rysunku planu.

2. Powierzchnia obszaru wyodrębnionego granicami planu wynosi ok. 2,5000 ha.

**§ 4. 1.** Część tekstowa planu składa się z:

- 1) przepisów ogólnych rozdziału 1;
  - 2) ustaleń odnoszących się do obszaru objętego planem, zawartych w rozdziale 2;
  - 3) przepisów końcowych rozdziału 3.
2. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie.

3. Obowiązującymi ustaleniami planu, wyrażonymi graficznie na rysunku planu, są:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia graficzne oraz symbole terenów:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu kolorem oraz symbolem literowym – MN,
  - b) teren komunikacji, oznaczony na rysunku planu kolorem oraz symbolem literowym – KD (D),
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy.

4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

§ 5. Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania, które wymagałyby określenia w planie wymagań wynikających z potrzeb ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, kształtowania przestrzeni publicznych, granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 6. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony kolorem oraz symbolem, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 3) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć określenie funkcji charakteryzujących zabudowę, zagospodarowanie i użytkowanie terenu, które się wzajemnie wzbogacają, uzupełniają i mogą harmonijnie współistnieć;
- 4) usługach - należy przez to rozumieć funkcję charakteryzującą sposób użytkowania terenu i obiektów, w ramach którego mieszczą się czynności związane bezpośrednio lub pośrednio z zaspokojeniem potrzeb ludności, wykonywane w obiekcie, jego części lub w granicach działki budowlanej; do usług nie zalicza się sprzedaży paliw (stacji paliw), handlu odpadami i złomem, wytwarzania i zaopatrywania w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostaw wody, gospodarowania ściekami i odpadami;
- 5) usługach podstawowych - należy przez to rozumieć usługi infrastrukturalne względem funkcji mieszkaniowej; do usług podstawowych w rozumieniu planu zaliczają się w szczególności - handel detaliczny, opieka zdrowotna, opieka nad dziećmi, działalność w zakresie edukacji, działalność pocztowa, gastronomia, działalność związana z kulturą, rozrywką i rekreacją, pozostałe drobne działalności usługowe (np. naprawa artykułów użytku osobistego i domowego, pranie i czyszczenie, fryzjerstwo, usługi kosmetyczne, itp.); do usług podstawowych nie zaliczają się np. działalności w zakresie handlu pojazdami samochodowymi, motocyklami oraz częściami do nich, jak również sprzedaży hurtowej, myjni, stacji: obsługi, kontroli lub remontowych środków transportu, sprzętu budowlanego lub rolniczego;
- 6) zabudowie - należy przez to rozumieć:
  - a) budynek,
  - b) inny obiekt budowlany, który charakteryzują cechy budynku, w szczególności takie jak - dach, parametr określający wielkość obiektu w rzucie na płaszczyznę poziomą, połączenie z gruntem, wykonanie z materiałów budowlanych, przystosowanie do przebywania ludzi, ochrony albo przechowywania przedmiotów;
- 7) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć definicję wysokości budynku zawartą w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami), a w przypadku obiektów innych niż budynki - wielkość mierzoną od poziomu terenu w obrysie rzutu obiektu na płaszczyznę poziomą, do najwyższej położonego punktu dachu obiektu;
- 8) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy, przy czym przez

powierzchnię całkowitą budynku należy rozumieć sumę powierzchni całkowitych kondygnacji budynku, które znajdują się powyżej poziomu terenu;

- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć określone planem linie ograniczające możliwość lokalizacji zabudowy, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez elementy zabudowy takie jak: okapy, wejścia (schody, podesty, pochylnie dla osób niepełnosprawnych i do nich podobne), jak również przez obiekty budowlane, które nie mieszczą się w definicji zabudowy, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 10) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć definicję terenu biologicznie czynnego zawartą w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 11) nośniku reklamowym - należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej, niebędący znakiem drogowym lub znakiem informacyjnym, w dowolnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami;
- 12) szyldzie - należy przez to rozumieć nośnik reklamy umieszczony na istniejącym obiekcie budowlanym, o powierzchni tablicy reklamowej do 2 m<sup>2</sup> w rzucie na płaszczyznę pionową;
- 13) zieleni o charakterze izolacyjnym - należy przez to rozumieć zespoły roślinności, których celem jest zapobieganie uciążliwościom powodowanym przez hałas, wibracje, pyły, wonie, światło itp., lub zmniejszenie ich natężenia.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia odnoszące się do obszaru objętego planem**

#### **Oddział 1.**

#### **Ustalenia w zakresie przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu a także szczególne warunki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu**

§ 7. Ustala się następujące przeznaczenie terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN,
- 2) teren komunikacji – KD (D).

§ 8. 1. Ustala się, że w ramach przeznaczenia terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem mieszczą się obiekty towarzyszące, spełniające kryterium niezbędności lub służące określonemu przeznaczeniu terenu, a którymi w rozumieniu planu są w szczególności:

- 1) budynki gospodarcze i garażowe w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz obiekty do nich podobne;
- 2) towarzyszące usługom podstawowym obiekty administracyjne, socjalne, magazynowe, gospodarcze, garażowe;
- 3) obiekty budowlane i urządzenia techniczne integralnie związane z drogami publicznymi;
- 4) elementy komunikacyjne, urządzenia budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej integralnie związane z obsługą terenu;
- 5) obiekty małej architektury, tereny zieleni, miejsca, urządzenia i obiekty służące do zabaw, odpoczynku, rekreacji, uprawiania sportu itp.

2. Ustala się, że w ramach przeznaczenia terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem mieści się uzbrojenie terenu, o ile jego realizacja nie skutkuje ograniczeniami, które wykluczają możliwość zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.

§ 9. 1. Ustala się, że w ramach przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem MN, mieszczą się budynki mieszkalne jednorodzinne.

2. Ustala się, że w ramach przeznaczenia terenu MN dopuszcza się połączenie funkcji mieszkalnej z usługami podstawowymi.

3. Ustala się następujące parametry, wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu MN:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy wzdłuż drogi publicznej – ulicy Strażackiej, w odległości 6 m od wspólnej granicy terenów MN i KD (D);
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 0,01 - 0,3, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 20%, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 50%, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dla obiektów infrastruktury technicznej, takich jak stacje transformatorowe, itp. ustala się:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy: nie więcej niż 0,8,
  - b) wielkość powierzchni zabudowy: nie więcej niż 80%,
  - c) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 5%;
- 6) maksymalna powierzchnia pojedynczego budynku gospodarczego, garażowego i do nich podobnego obiektu towarzyszącego funkcji mieszkalnej lub usługowej, w rzucie na płaszczyznę poziomą lub powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 100 m<sup>2</sup>;
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku, innego niż wymienione w pkt 6, nie może przekroczyć 300 m<sup>2</sup>;
- 8) poziom parteru budynku – nie więcej niż 1,2 m nad poziomem terenu;
- 9) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (lub gzymsu albo okapu) zabudowy:
  - a) budynku gospodarczego, garażowego i do nich podobnego obiektu towarzyszącego funkcji mieszkalnej lub usługowej - jedna kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 3,5 m nad poziomem terenu,
  - b) obiektu innego niż wymieniony w lit. a):
    - z dachem stromym - nie więcej niż 6 m nad poziomem terenu,
    - z dachem płaskim - nie więcej niż 7 m nad poziomem terenu;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynku lub obiektu gospodarczego, magazynowego, garażowego - jedna kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 6 m nad poziomem terenu,
  - b) budynku mieszkalnego jednorodzinnego - nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 9 m nad poziomem terenu,
  - c) budynku innego niż wymienione w lit. a) i b) - nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 10 m nad poziomem terenu;
- 11) geometria dachu obiektu:
  - a) kąt nachylenia połaci dachowych: 30 - 45°,
  - b) układ połaci dachowych: dach dwuspadowy lub wielospadowy,
  - c) dopuszcza się dachy płaskie, a w przypadku budynku gospodarczego, garażowego i do nich podobnego obiektu towarzyszącego funkcji mieszkalnej lub usługowej - również jednospadowe,
  - d) kierunek głównej kalenicy dachu stromego względem frontu działki: prostopadły lub równoległy, z zastrzeżeniem lit. e),
  - e) w przypadku, gdy działka budowlana ma nieregularny kształt, dopuszcza się kierunek głównej kalenicy dachu stromego obiektu prostopadły lub równoległy względem innej, niż frontowa, granicy działki,
  - f) główna kalenica dachu, o którym mowa w lit. b), powinna pokrywać się z główną osią rzutu obiektu na płaszczyznę poziomą;
- 12) wymagania w zakresie rodzaju materiałów budowlanych pokrycia dachów – ceramiczne lub imitujące taki rodzaj pokrycia;

- 13) wymóg urządzenia miejsc lub stanowisk postojowych w ilości odpowiadającej 100% zapotrzebowania w zakresie parkowania, określonego przy zastosowaniu wskaźników:
    - a) minimum 2 miejsca lub stanowiska postojowe przypadające na 1 mieszkanie,
    - b) minimum 1 miejsce lub stanowisko postojowe przypadające na:
      - 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej związanej z obsługą odbiorcy usług lub powierzchni sprzedaży,
      - 1 stanowisko obsługi odbiorcy usług, np. w gabinecie lekarskim, fryzjerskim, kosmetycznym, itp.
      - 2 osoby zatrudnione;
  - 14) w przypadku łącznego wystąpienia wskaźników, o których mowa w pkt 13, dotyczących tego samego rodzaju użytkowników, należy przyjąć ten ze wskaźników, który skutkuje określeniem większej ilości miejsc lub stanowisk postojowych,
  - 15) jeśli dla określonego rodzaju działalności wskaźnik, odnoszący się do ilości miejsc lub stanowisk postojowych nie został określony, należy ich ilość określać z zastosowaniem wskaźnika jak dla działalności o cechach zbliżonych do wymienionych;
  - 16) ustala się sposób realizacji miejsc lub stanowisk postojowych:
    - a) parking terenowy otwarty,
    - b) garaż wbudowany w budynek,
    - c) garaż samodzielny jednopiętrowy,
    - d) dopuszcza się parkingi podziemne;
  - 17) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych o wysokości przekraczającej 2,2 m nad poziomem terenu;
  - 18) charakterystyczne parametry i forma ogrodzenia frontu działki:
    - a) wysokość – do 1,7 m nad poziomem terenu,
    - b) co najmniej 70% powierzchni ogrodzenia, mierzonej po obrysie zewnętrznym w rzucie na płaszczyznę pionową, stanowiąc mają elementy ażurowe, z wyłączeniem elementów z betonowych prefabrykatów.
4. Ustala się zasady odnoszące się do zabudowy i zagospodarowania terenu MN i szczególne warunki ich dotyczące:
- 1) zakaz lokalizacji:
    - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>,
    - b) obiektów oraz zagospodarowania terenu dla potrzeb składów lub baz transportowych, budowlanych, sprzętowych, itp.,
    - c) obiektów tymczasowych, nie będących zapleczem budowy,
    - d) nośników reklamowych, za wyjątkiem szyldów;
  - 2) usytuowanie w najmniejszej odległości od frontu działki (pierwsza linia zabudowy), obiektu innego niż gospodarczy, garażowy i do nich podobny obiekt towarzyszący, w szczególności w taki sposób, aby nie tworzyły one wyznaczonej linii zabudowy wzdłuż drogi;
  - 3) dopuszcza się usytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działek budowlanych, z zastrzeżeniem, że łączna długość zabudowanej w ten sposób granicy z sąsiednią działką budowlaną nie będzie większa niż 30% długości tej granicy;
  - 4) w przypadku połączenia funkcji mieszkalnej z usługami podstawowymi, łączna powierzchnia zabudowy związana z funkcją usługową w granicach działki budowlanej nie może być większa niż odnośna powierzchnia związana z funkcją mieszkalną;
  - 5) nakaz zagospodarowania działki budowlanej, użytkowanej dla potrzeb działalności z zakresu usług podstawowych, w sposób zapewniający realizację wszelkich potrzeb z zakresu obsługi komunikacyjnej z obszaru, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny;

- 6) odseparowanie działki budowlanej, użytkowanej dla potrzeb działalności z zakresu usług podstawowych, zielenią o charakterze izolacyjnym lub ogrodzeniem, spełniającym taki sam cel, od sąsiednich działek budowlanych użytkowanych wyłącznie dla funkcji mieszkalnej;
- 7) obiekty infrastruktury technicznej takie jak stacje transformatorowe itp.:
  - a) należy lokalizować w sposób zapewniający bezpośrednią dostępność z pasa drogowego,
  - b) dopuszcza się ich usytuowanie poza wyznaczoną linią zabudowy, przy zachowaniu zgodności z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (jt. Dz. U. z 2013r. poz. 260 z późniejszymi zmianami);
- 8) w granicach działki budowlanej, gdzie prowadzona jest działalność określona w planie, może znajdować się nie więcej niż jeden szyld związany z tą działalnością;
- 9) zakaz umieszczania szyldów:
  - a) w sposób przesłaniający okna budynków,
  - b) na obiektach związanych z infrastrukturą techniczną oraz na dachach innych obiektów;
- 10) parametry dróg wewnętrznych winny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia terenu i sposobu jego użytkowania;
- 11) drogi w formie sięgacza winny być zakończone placem manewrowym, umożliwiającym nawracanie pojazdów samochodowych.

**§ 10.** Ustala się, że w ramach przeznaczenia terenu komunikacji, oznaczonego symbolem KD (D), mieszczą się elementy komunikacji, tj.: poszerzenie istniejącej drogi publicznej do parametrów drogi klasy technicznej D (dojazdowa), o łącznej szerokości w liniach rozgraniczających - 10 m.

**§ 11.** Ustala się dodatkowe, ogólne zasady z zakresu ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, jak również minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, obowiązujące w granicach całego obszaru objętego planem:

- 1) gabaryty obiektów: wysokość obiektów nie może przekroczyć maksymalnej wysokości ustalonej w planie dla zabudowy, za wyjątkiem:
  - a) obiektów, co do których plan stanowi inaczej,
  - b) obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) gabaryty nośników znaków informacyjnych:
  - a) wysokość – do 2 m nad poziomem terenu,
  - b) wielkość w obrysie zewnętrznym, w rzucie na płaszczyznę poziomą – do 1 m<sup>2</sup>,
  - c) wielkość w obrysie zewnętrznym, w rzucie na płaszczyznę pionową – do 2 m<sup>2</sup>;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 0,0700 ha, przy czym zapis ten nie dotyczy działek gruntu projektowanych do wydzielenia pod drogi oraz służących urządzeniom i obiektom infrastruktury technicznej.

## **Oddział 2.**

### **Szczególne warunki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

**§ 12. 1.** Ograniczenia w użytkowaniu dotyczą całego obszaru objętego planem, a związane są z:

- 1) potrzebami ochrony wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko – Olsztyn;
- 2) potrzebami ochrony Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”;
- 3) wymogami bezpieczeństwa pożarowego przy granicy lasu.

2. Szczególne warunki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu wynikają z:

- 1) Rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 1 czerwca 2010 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko –

Olsztyn (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2010 r. Nr 113 poz. 1818), w zakresie dotyczącym obszaru „A” w strefie ochrony pośredniej ujęcia wód;

- 2) Rozporządzenia Nr 18/06 Wojewody Śląskiego z dnia 18 kwietnia 2006r. w sprawie Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2006 r. Nr 51 poz. 1423 ze zmianą Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2007 r. Nr 58 poz. 1253);
- 3) przepisów odrębnych z zakresu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (jt. Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późniejszymi zmianami).

### **Oddział 3.**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji**

**§ 13.** W zakresie systemów infrastruktury technicznej określa się układ sieci infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem oraz warunki powiązania z układem zewnętrznym:

- 1) ustala się budowę, z uwzględnieniem potrzeb ochrony przeciwpożarowej, sieci wodociągowej, w powiązaniu z siecią będącą elementem układu zewnętrznego;
- 2) ustala się budowę sieci kanalizacji sanitarnej, w powiązaniu z siecią będącą elementem układu zewnętrznego;
- 3) w sytuacjach przewidzianych w przepisach ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (jt. Dz. U. z 2012 r. poz. 391 z późniejszymi zmianami), ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne (jt. Dz. U. z 2012 r. poz. 145 z późniejszymi zmianami) oraz przepisach z zakresu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie gromadzenia lub oczyszczania ścieków, z zastrzeżeniem § 12 ust. 2 pkt 1 uchwały, w szczególności - z wyłączeniem oczyszczalni i urządzeń z drenażem rozsączającym,
- 4) dopuszcza się budowę sieci kanalizacji deszczowej, w tym - w powiązaniu z siecią będącą elementem układu zewnętrznego;
- 5) ustala się rozbudowę sieci elektroenergetycznej, w powiązaniu z siecią będącą elementem układu zewnętrznego;
- 6) dopuszcza się budowę i rozbudowę urządzeń oraz sieci telekomunikacyjnych, zapewniających łączność przewodową i bezprzewodową, w powiązaniu z elementami układu zewnętrznego;
- 7) ustala się zasadę dostosowania istniejących obiektów infrastruktury technicznej do zmienionych uwarunkowań przestrzennych i funkcjonalnych;
- 8) ustala się ogólną zasadę trasowania obiektów liniowych infrastruktury technicznej pod ziemią, wzdłuż dróg i poza jezdnią;
- 9) dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu w innych miejscach niż wyznaczone zgodnie z pkt 8 z zastrzeżeniem, że nie ograniczy to możliwości realizacji, określonego w planie, przeznaczenia terenu.

**§ 14.** W zakresie systemu komunikacyjnego ustala się:

- 1) określa się układ komunikacyjny na obszarze objętym planem:
  - a) głównym szlakiem komunikacyjnym na obszarze objętym planem jest teren KD (D),
  - b) podstawowy układ komunikacyjny na obszarze objętym planem, o którym mowa w lit. a), mogą uzupełniać szlaki piesze, pieszo-jezdne, rowerowe oraz drogi wewnętrzne, które dopuszcza się na całym obszarze objętym planem;
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem z układem zewnętrznym zapewnia ulica Strażacka - droga publiczna (dojazdowa);
- 3) parametry oraz klasyfikacja drogi - zgodnie z § 10 uchwały.

### **Oddział 4.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

**§ 15.** Poza regulacjami w zakresie innych zagadnień wymienionych w art. 15 ust. 2 ustawy, które służą również ochronie środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ustala się:

- 1) w zakresie ochrony przed hałasem, teren MN przyporządkowuje się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120, poz. 826 z późniejszymi zmianami);
- 2) oddziaływanie prowadzonych działalności, polegające w szczególności na wprowadzaniu gazów lub pyłów do powietrza, emisji hałasu oraz wytwarzaniu pól elektromagnetycznych nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (jt. Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz.150 z późniejszymi zmianami), do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny;
- 3) nakaz utwardzenia lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem o wielkościach wskaźników przekraczających dopuszczalne wartości określone w przepisach odrębnych z zakresu ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne, w sposób uniemożliwiający przedostawanie tych zanieczyszczeń do wód lub do ziemi;
- 4) nakaz ujęcia i oczyszczenia ścieków, w tym wód opadowych i roztopowych z powierzchni, o których mowa w pkt 3, do poziomów określonych w przepisach odrębnych z zakresu ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne;
- 5) sposoby postępowania z wodami opadowymi i roztopowymi, z zastrzeżeniem warunku zabezpieczenia czystości odbiorników:
  - a) odprowadzenie na powierzchnię biologicznie czynną w granicach działki budowlanej,
  - b) zatrzymanie i wykorzystanie w granicach działki budowlanej,
  - c) odprowadzenie do kanalizacji deszczowej, po jej realizacji;
- 6) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła i rozwiązania techniczne;
- 7) zasadę unikania lub ograniczania emisji gazów cieplarnianych i innych substancji wprowadzanych do powietrza, a także wykluczenia tzw. niskiej emisji, w szczególności poprzez wykorzystywanie do ogrzewania obiektów energii elektrycznej, energii ze źródeł odnawialnych, odpowiedni dobór rozwiązań technicznych;
- 8) nakaz zachowania odległości obiektów budowlanych od napowietrznych linii elektroenergetycznych uwzględniających dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych;
- 9) sposób postępowania z odpadami zgodnie z przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2013 r., poz. 21) i ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (jt. Dz. U. z 2012 r. poz. 391 z późniejszymi zmianami), w szczególności - urządzone miejsce na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych;
- 10) zachowanie drzew w ilości maksymalnej możliwej do uzyskania uwzględniając możliwości techniczne;
- 11) nakaz zdjęcia warstwy próchnicznej gleby w miejscu lokalizacji projektowanych obiektów budowlanych i jej zagospodarowanie na niezabudowanych częściach działek budowlanych lub terenach;
- 12) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227 z późniejszymi zmianami);
- 13) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska.

## **Oddział 5.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

**§ 16.1.** Na obszarze objętym planem nie wskazuje się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.

2. Ustalenia planu stanowią podstawę do dokonania scalania i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami rozdziału 2 działu III ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jt. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późniejszymi zmianami).



3. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) minimalne szerokości frontów działek:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej – 18 m,
- b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie innej niż wymieniona w lit. a) – 14 m,
- c) dla zabudowy służącej w całości lub w części działalnościami z zakresu usług podstawowych – 20 m;

2) minimalne powierzchnie działek:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i dla zabudowy służącej, w całości lub w części, działalnościami z zakresu usług podstawowych – 0,1200 ha,
- b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie innej niż wymieniona w lit. a) - 0,0700 ha;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego winien mieścić się w przedziale 70-110°.

4. Warunków i zasad, o których mowa w ust. 3 nie stosuje się do działek gruntu projektowanych do wydzielania pod drogi, elementy komunikacji oraz służących urządzeniom i obiektom infrastruktury technicznej.

5. Ustala się parametry działek służących urządzeniom i obiektom infrastruktury technicznej:

- 1) szerokość frontu działki: 5 m – 20 m;
- 2) powierzchnia działki: 0,0020 - 0,0500 ha;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego winien mieścić się w przedziale 70° -110°.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

§ 17. Określa się stawkę procentową służącą do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości:

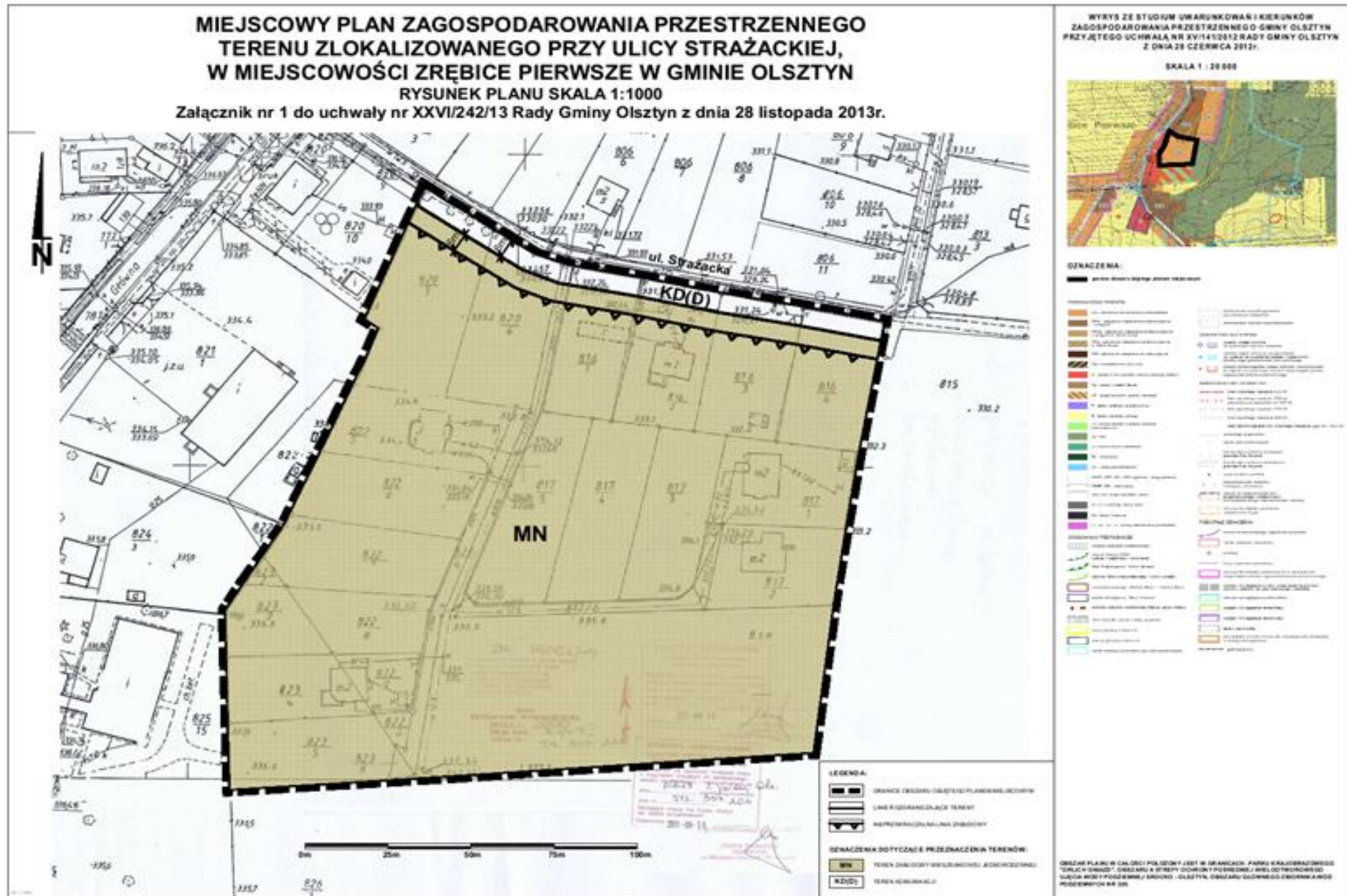
- 1) 30 % dla terenu oznaczonego symbolem MN na rysunku planu;
- 2) 0,01 % dla terenu oznaczonego symbolem KD (D) na rysunku planu.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Olsztyn.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Wiceprzewodnicząca Rady  
Gminy Olsztyn

**Katarzyna Kulińska-Pluta**



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVI/242/13  
Rady Gminy Olsztyn  
z dnia 28 listopada 2013 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Olsztyn o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego przy ulicy Strażackiej, w miejscowości Zrębice Pierwsze w gminie Olsztyn, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz.U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.) Rada Gminy Olsztyn ustala, że zapisane w ww. planie miejscowym inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą realizowane przez Gminę Olsztyn i finansowane zgodnie z przepisami o finansach publicznych:

- 1) z dochodów własnych budżetu Gminy Olsztyn,
- 2) ze środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej,
- 3) z innych źródeł.

2. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Wójtowi Gminy Olsztyn.